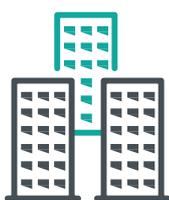


TRANSFORMATION DU QUARTIER DERNIÈRE ÉTAPE AVANT LA SCISSION DE LA COPROPRIÉTÉ

Dernière étape du projet de scission du syndicat principal, l'administrateur provisoire va déposer un rapport détaillant le projet en juillet au tribunal judiciaire. Vous trouverez une synthèse de ce projet dans les pages suivantes ainsi que toutes les informations nécessaires pour consulter la version provisoire de ce rapport.



CRÉER 33 COPROPRIÉTÉS INDÉPENDANTES

Créer des copropriétés à taille humaine, maîtriser les charges et clarifier la situation financière des copropriétaires : tels sont les objectifs de la scission. Cette procédure doit permettre de rendre le fonctionnement de chaque copropriété plus lisible et moins coûteux : les 27 syndicats de logements actuels et le centre commercial seront transformés en copropriétés autonomes et de nouvelles copropriétés de parkings souterrains seront créées. Cette simplification attendue mettra fin au double appel de charges et permettra de redéfinir les espaces publics et privés.



UNE DÉMARCHÉ PRÉPARÉE ET CONCERTÉE

Depuis de nombreuses années, les préparatifs de la scission ont fait l'objet d'échanges avec les copropriétaires. C'est le tribunal d'Évry qui validera la dissolution du syndicat principal et la création des 33 copropriétés indépendantes. En amont, vous pouvez apporter une contribution au projet de scission. Une synthèse de ces contributions sera rajoutée au rapport de l'administrateur provisoire.



PROJET DE SCISSION À DÉCOUVRIR SUR [GRIGNY2.FR](https://www.grigny2.fr)
SYNTHÈSE EN PAGES SUIVANTES

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RAPPEL : LES PRÉPARATIFS À LA SCISSION

Depuis 2011 de nombreuses actions ont été menées par l'administrateur provisoire, soutenu par les pouvoirs publics. Leurs objectifs : transférer les compétences du syndicat principal, préparer la division de son foncier et apurer la dette « fournisseurs ».

1 TRANSFERTS DE COMPÉTENCES AUX SYNDICATS SECONDAIRES

- Réhabilitation du réseau de chauffage vieillissant et de la chaufferie non conforme, et individualisation des compteurs eau et chauffage par syndicat (10 M€ de subventions publiques)
- Transfert de compétences pour le gaz en 2018 puis pour l'eau et le chauffage en 2019.

2 TRANSFERTS DE GESTION DES ESPACES PUBLICS

- En 2017, en attendant sa cession : transfert de la gestion du réseau de vidéo-protection à la ville.
- En 2019, en attendant leur cession : transfert de la gestion et de l'entretien des espaces « publics » à Grand Paris Sud (voiries, espaces verts, jeux pour enfants, éclairages publics)

3 DÉSENETTEMENT DU SYNDICAT PRINCIPAL AUPRÈS DES FOURNISSEURS

Apurement des 9M d'€ de dettes fournisseurs grâce notamment :

- À la vente des biens du syndicat principal (appartements, parkings à hauteur de 800K€) et à celle du terrain de la Folie à l'EPPFIF (2,5M€ versés par la ville au syndicat principal),
- À l'effort des fournisseurs qui ont abandonné une partie de leur créance, en particulier pour la dette d'eau (à hauteur de 3M€) et de chauffage (1,4M€).

4 SIMPLIFICATION DU FONCIER

- Cessions et retraits des parties communes qui n'ont pas vocation à être reprises par les futures copropriétés :
- voiries,
 - espaces verts,
 - réseaux,
 - église.

LES CONSÉQUENCES DE LA SCISSION



LA MISE EN LIQUIDATION DU SYNDICAT PRINCIPAL : IMPACTS SUR LES DETTES ET LES AVANCES

L'OBJECTIF : continuer le traitement des dettes et créances du syndicat principal par le syndicat principal pour éviter leur transfert aux futurs syndicats indépendants ; poursuivre les actions judiciaires à l'encontre des copropriétaires débiteurs pour indemniser les copropriétaires créanciers des avances consenties à l'issue de la liquidation.

Le syndicat principal « en liquidation » n'est plus financé par les copropriétaires

- Désignation d'un liquidateur par le juge dans le cadre de sa décision de division ; durée estimée de la liquidation : 5 ans
- Conduite de la phase de liquidation pour recouvrer les impayés de charges des copropriétaires débiteurs ainsi que les dettes liées aux jugements contre les syndicats secondaires et leurs anciens gestionnaires (FONCIA)

Financement de la liquidation

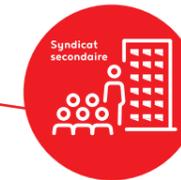
- Financement des frais de liquidation sur les produits recouverts par le liquidateur : pas

d'appels de fonds aux copropriétaires

- Poursuite de la liquidation tant qu'elle permet de recouvrer plus d'argent que ce qu'elle ne coûte en frais

Remboursement des copropriétaires créanciers

- Mise en place des opérations par le liquidateur pendant sa 1^{re} année, à l'issue de laquelle un premier remboursement partiel pourrait être proposé aux copropriétaires créanciers
- À la fin de la liquidation, distribution de la trésorerie disponible entre les copropriétaires créanciers et clôture de la liquidation



SYNDICATS SECONDAIRES : LA CRÉATION DE SYNDICATS INDÉPENDANTS

L'OBJECTIF : consolider le fonctionnement actuel des syndicats secondaires et limiter au maximum l'impact de la scission.

Rappel des principes de la délimitation foncière

- Maintien des périmètres de gestion préexistants ; ajustements à la marge vus avec les conseillers syndicaux en janvier 2020

Les parkings aériens gérés par le syndicat principal :

- Objectif de permettre une gestion adaptée et pérenne
- Choix de rattacher les parkings aux copropriétés les plus proches et avec le plus de copropriétaires communs
- Engagement des pouvoirs publics à financer

intégralement la remise à niveau de ces espaces après la scission

Le fonctionnement des nouvelles copropriétés

- Maintien et poursuite des mandats/contrats en cours ainsi que des décisions prises par les syndicats secondaires, en particulier pour les travaux d'urgence
- Nouveaux règlements de copropriété élaborés avec les conseillers syndicaux au printemps 2021
- Pas de modification des clefs de répartition, sauf à la marge, pour simplifier leur usage ou mieux individualiser certaines charges

CONCERTATION : LES ÉTAPES PRÉCÉDENTES



APRÈS LA SCISSION, CE QU'IL FAUT RETENIR :

- **Le syndicat principal ne survit que pour une phase de liquidation** : plus d'appels de charge et à terme, la possibilité de remboursements aux copropriétaires des sommes recouvrées.
- **Pour les syndicats secondaires existants** : rien ne change au 1^{er} janvier 2022 dans leur représentation et leur gestion.
- **Pour les nouveaux syndicats de parkings souterrains** : après la décision du juge une première assemblée générale sera convoquée pour désigner un syndic, établir un budget, etc.
- **Chaque syndicat indépendant**, issu d'un syndicat secondaire ou nouvellement créé, disposera de son propre règlement de copropriété et de son assiette foncière.

LE PROCESSUS DE SCISSION : QUI FAIT QUOI ? QUAND ?



La procédure judiciaire, prévue pour les grandes copropriétés dégradées, permet d'aller plus vite et de traiter de manière simultanée et homogène tous les syndicats secondaires. La décision du juge (garant de la transparence et des droits des propriétaires) s'impose à tous.

Ce processus comprend la consultation des copropriétaires (voir ci-contre rappel des réunions réalisées et à venir), dont le résultat sera retranscrit dans le rapport définitif qui sera déposé au juge par l'administrateur provisoire.

LA PROCÉDURE EN BRIEF



**Apportez
une contribution
au projet de
scission**

- 1. Site Grigny 2 : www.grigny2.fr**
Projet à consulter en ligne et formulaire pour apporter une contribution au projet
- 2. Maison de Quartier Pablo Picasso et Tuileries**
Projet et registres en libre accès

28 août 2014

approbation du Plan de sauvegarde n°3 et de l'objectif de scission, en concertation avec les conseillers syndicaux.

21 février 2017

réunion publique dédiée au transfert de compétence "Gaz Cuisine"

13 juin 2017

réunion à l'attention des syndicats de copropriété

13 mars 2018

réunion publique dédiée au transfert de compétences "Chauffage et Eau"

18 juin 2019

réunion publique "Scission"

Janvier-février 2020

rencontre des conseils syndicaux et leurs syndicats sur le thème de la division foncière

Avril-mai 2021

rencontre des conseils syndicaux et syndicats pour la présentation des règlements de copropriété et du processus de scission